Toelichting CFV 2013

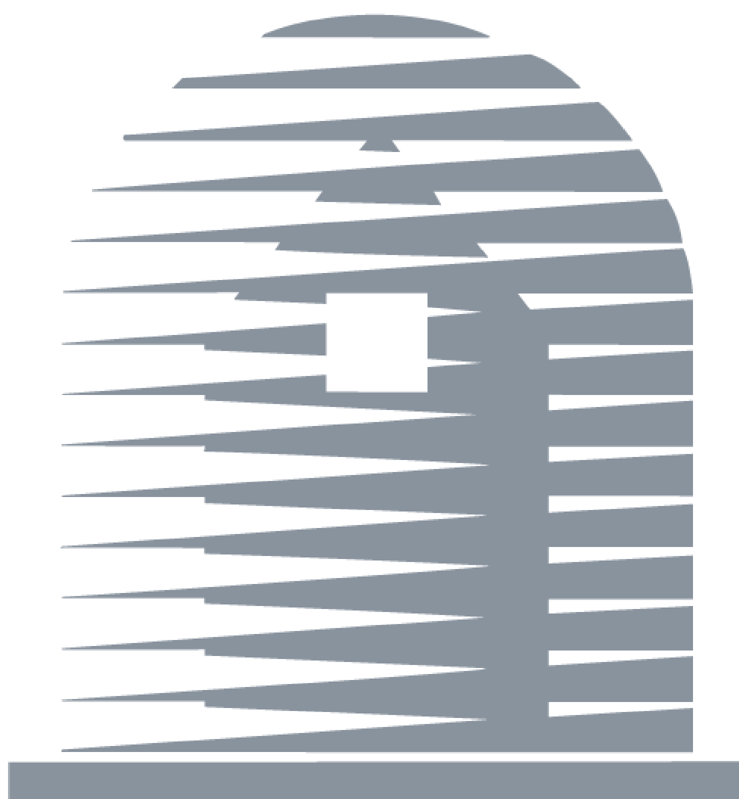
Corporatie in Perspectief



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Toelichting CFV 2013

Corporatie in Perspectief



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Corporatie in Perspectief

Inhoud

Corporatie in Perspectief

Inleiding

Met Corporatie in Perspectief (CiP) komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) tegemoet aan de vraag van corporaties om het eigen functioneren in een breder kader te plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse stakeholders om inzicht te krijgen in prestaties van de corporaties. Deze bedrijfsvergelijking geeft een actueel beeld over de bedrijfsvoering van de corporatie. De CiP maakt niet alleen zichtbaar wat de financiële spankracht van de corporatie is, maar ook wat zij op belangrijke volkshuisvestelijke velden realiseert en voornemens is te gaan doen. De rapportage kan daarmee ook een nuttig instrument vormen voor het overleg met de stakeholders (gemeenten, huurdersorganisaties) over de prestaties. De rapportages van alle corporaties worden medio november 2013 gepubliceerd op de website van CFV (www.cfv.nl).

CiP is voor een groot deel samengesteld op basis van de gegevens die de corporatie in de afgelopen periode in het kader van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) bij CFV heeft aangeleverd. Begin 2013 is daarvoor de Prospectieve informatie (dPi) opgesteld. Deze gegevens worden gebruikt bij het vormen van een individueel continuïteitsoordeel voor de corporatie. Medio 2013 is door corporaties de Verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2012 aangeleverd. Deze informatie is gebruikt voor het opstellen van een oordeel over de solvabiliteit van de individuele corporaties.

De gegevens in deze CiP zijn gebaseerd op binnen CFV gecontroleerde data van 386 corporaties over begrotingsjaar 2013 met prognoses voor de periode tot 2017 en over verslagjaar 2012. Daarbij is er een conceptversie van CiP voorgelegd aan alle individuele corporaties (‘hoor-wederhoorprocedure’). Waar mogelijk worden ook de data over de jaren 2009-2011 weergeven. Alleen in de hoofdstukken 4 en 5 zijn de aangeleverde cijfers bewerkt aan de hand van de door CFV gehanteerde beoordelingsmethodiek. De overige door de corporaties aangeleverde data zijn zoveel mogelijk ongewijzigd weergegeven. Voor zover deze cijfers niet in overleg met corporaties gecorrigeerd zijn in het kader van de kwaliteitscontrole, geldt hier dus dat in deze bedrijfsvergelijking alleen dat gebruikt is wat is aangeleverd in het kader en binnen de termijnen van de gegevensopvraging. Voortschrijdend beleid en inzichten van de corporatie over prognoses die wellicht aanleiding geven om nadien tot een andere opgave te komen, zijn daarmee niet verwerkt in deze bedrijfsvergelijking.

Om een totaalbeeld van de activiteiten te kunnen geven, zijn zoveel mogelijk niet alleen de activiteiten van de Toegelaten Instelling zelf, maar ook de activiteiten die in de verbindingen al dan niet met andere partijen zijn ondergebracht, meegerekend in de kengetallen. Dit is het geval bij de gegevens die zijn gepresenteerd in de tabellen 1.1, 2.3.1 t/m 2.3.4 in de analyse.

De lezer zal, behoudens de berekening van de financiële positie en de daaraan gekoppelde beoordeling door CFV, in deze rapportage geen normen aantreffen en kan uit het materiaal niet afleiden of een corporatie het ‘goed’ of ‘slecht’ doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de organisatie en de stakeholders (door het opwekken van verwondering) wel een belangrijk hulpmiddel te worden bij het beantwoorden van de vragen over het functioneren van de corporatie.

De CiP moet in eerste instantie beschouwd worden als een instrument voor vergelijking. Waar staat de organisatie ten opzichte van collega-corporaties binnen dezelfde regio en landelijke gemiddelden en hoe verhouden de kengetallen van de corporatie zich tot die van corporaties in vergelijkbare situaties. Het instrument kan daarmee behulpzaam zijn als quick scan en startpunt voor een diepgaandere analyse, bijvoorbeeld in het kader van een visitatie of een benchmark. Het biedt daarnaast door zijn vergelijkingsmogelijkheden ook een eerste hulpmiddel voor beoordeling door de corporatie zelf.

Corporatie in Perspectief

1 Algemeen

Om een zo goed mogelijk beeld van de positie van een corporatie te kunnen geven, zijn deze gegevens niet alleen vergeleken met de cijfers en opgaven van alle Nederlandse corporaties, maar waar mogelijk ook met collega-corporaties binnen de eigen regio. In dit hoofdstuk worden de algemene omgevingsgerelateerde gegevens van de corporatie tegen het licht gehouden.

1.1 Algemene gegevens corporatie

Woongelegenheden en (gewogen) verhuureenheden In het algemene (hoofdstuk 1) en volkshuisvestelijke deel (hoofdstuk 2) van de CiP wordt in de vergelijking uitgegaan van het aantal woongelegenheden. Andere ruimtes zoals garages, bedrijfsruimten/winkels, overig bezit en maatschappelijk vastgoed tellen bij de vergelijkingen in deze hoofdstukken niet mee. De financiële resultaten van dit vastgoed zijn bij het vergelijken van de financiële resultaten (hoofdstuk 3, 4 en 5) echter wel van belang. Voor deze laatste hoofdstukken hebben deze ruimtes daarom een wegingsfactor (zichtbaar in tabel 1.1 van de CiP) gekregen, waarna ze bij de woongelegenheden worden opgeteld. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het aantal verhuureenheden aan de hand waarvan de corporaties onderling kunnen worden vergeleken. In tabellen en grafieken waarin waarden worden uitgedrukt per (gewogen) verhuureenheid is het gemiddelde aantal (gewogen) verhuureenheden per begin en ultimo van het verslagjaar gehanteerd. Bij de garages, bedrijfsruimten/winkels, het overig bezit en bedrijfsruimten/winkels Daeb is ook weergegeven welk aantal m^2 dit betreft.

Verbindingen In tabel 1.1 is een aantal algemene gegevens over de verbindingen van corporaties weergegeven. Het betreft het aantal verbindingen, het aantal woongelegenheden en het aantal niet-woongelegenheden (in aantallen en m^2) binnen de verbindingen. Verder is weergegeven welke bedragen aan kapitaaldeelname, verstrekte leningen, rekening courant en garanties zijn gemoeid met de verbindingen. Het bedrag aan kapitaaldeelname is per verbinding als volgt bepaald: indien de corporatie een waarde (groter dan 0) heeft ingevuld bij onderdeel 3.3.1 B sub d van de dVi, is het bedrag dat is ingevuld bij de onderdelen 3.3.1 A sub c en 3.3.1 A sub d van de dVi bij elkaar opgeteld en vermenigvuldigd met het percentage kapitaaldeelname zoals opgegeven in onderdeel 3.3.1 C sub a van de dVi. Indien de corporatie geen waarde heeft ingevuld bij onderdeel 3.3.1 B sub d van de dVi, wordt voor de desbetreffende verbinding geen waarde aan kapitaaldeelname meegenomen in de berekening van de totale kapitaaldeelname. De bedragen verstrekte leningen, rekening-courant en verstrekte garanties zijn rechtstreeks overgenomen uit de opgave van de corporatie in de onderdelen 3.3.1 B sub e, f en g van de dVi.

De regio's Bij de regio-indeling is uitgegaan van een verdeling van Nederland in 46 woningmarktregio's. In de grafieken en tabellen is als referentie-regio die regio gekozen waar de corporatie het meeste bezit heeft. Waar zinvol zijn ook de data gepresenteerd van regio's waar de corporatie meer dan 10% van het bezit heeft.
Overigens is het presenteren van regiogegevens maar beperkt mogelijk omdat hiervoor een naar gemeente of postcodegebied gedifferentieerde gegevensopgave van de corporaties nodig is en dat is in de gegevensopvraging omwille van beperking van administratieve lastendruk voor de corporaties slechts bij een beperkt aantal data het geval.

De referentiegroep als spiegel voor financiële gegevens De referentiegroep is een door CFV ontwikkeld instrument. Een referentiegroep bestaat uit corporaties die op diverse kenmerken een vergelijkbare achtergrond hebben.

Voor verslagjaar 2012 wordt de volgende indeling gehanteerd:

	Referentiegroep	Aantal corporaties verslagjaar 2012
1	Studentenhuisvesting	5
2	Ouderenhuisvesting	18
3	Grote herstructureringscorporaties	12
4	Middelgrote en kleinere herstructureringcorporaties	42
5	Gemiddeld profiel	124
6	Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	96
7	Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	12
8	Corporaties met relatief jong bezit	11
9	Corporaties met marktgevoelig bezit	41
10	Corporaties met stabiele portefeuille	8
11	Overige corporaties	12

De referentiegroep 11 'Overige corporaties' is gereserveerd voor a-typische corporaties die niet goed in één van de overige groepen passen. Meer informatie over de samenstelling van deze referentiegroepen is te vinden op de website van CFV.

Quintielscores Per referentiegroep wordt ook een relatieve score in vijf posities berekend, die elk 20% van de waarnemingen in de referentiegroep vertegenwoordigen (quintielen). De uiterst linkerkolom van de vijf posities heeft daarbij betrekking op 20% van het aantal corporaties met de laagste score. In de uiterst rechterkolom is 20% van het aantal corporaties met de hoogste score opgenomen. Na verschijnen van de definitieve CiP, 30 november, zal op de website van CFV een document worden geplaatst met de grenswaarden tussen de quintielen.

1.2 Samenstelling van het bezit

De leeftijd en samenstelling zeggen iets over de kwaliteit van het corporatiebezit. Zo is bijvoorbeeld vanuit diverse onderzoeken bekend dat woningen in de bouwjaarklassen van 1945-1970 en meergezinswoningen voor zover hoogbouw of meergezinswoningen zonder lift, over het algemeen de minder gewilde segmenten in het corporatiebezit zijn. In hoeverre bepaalde segmenten daadwerkelijk minder gewild zijn hangt echter af van veel factoren, waarbij onder meer de volgende aspecten een belangrijke rol spelen:

- de meer intrinsieke kwaliteit van de woningen (zie tabel 2.2.1 gemiddeld aantal punten woningwaardering en tabel 4.1.2 WOZ-waarde);
- en de prijs-kwaliteitverhouding (de gemiddelde puntprijs zie tabel 2.2.1 en de huur/WOZ-verhouding, zie tabel 2.1.1).

Deze cijfers bieden overigens geen sluitend inzicht in de kwaliteit van het bezit. Het maakt bijvoorbeeld nogal een verschil of de minder populaire bouwjaarklassen reeds ingrijpend verbeterd zijn. Dat is in de tabellen niet terug te vinden. Soms zijn ook delen van hoogbouw vanwege de gunstige ligging (centrum) en/of specifieke bestemming (ouderen) juist zeer populair. Het woningwaarderingstelsel biedt ook geen afdoende inzicht in de kwaliteit van het bezit. De gepresenteerde getallen geven een eerste indruk van de kwaliteit, maar het vergt dus een nadere situationele analyse om tot echt harde uitspraken over de kwaliteit van het bezit te komen.

Volkshuisvestelijke gegevens 2

In dit hoofdstuk staan de volkshuisvestelijke gegevens centraal. In dit kader wordt ingegaan op belangrijke onderwerpen zoals het toewijzen van woningen aan de doelgroepen van de volkshuisvesting, het onderhoud en de investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving en de mate waarin eerdere geprognosticeerde productievoornemens ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

Interpretatie mutatiegraad De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woongelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woongelegenheden.
Het aantal nieuwe verhuringen in de afgelopen jaren, uitgedrukt in de mutatiegraad, zegt iets over de bijdrage die de corporatie levert aan de doorstroming op de woningmarkt. Die doorstroming is immers van belang om voldoende woonkansen voor de consument op de woningmarkt te creëren.
Echter, een hoge mutatiegraad heeft voor de corporatie zelf ook een keerzijde; een hoog aantal mutaties kunnen namelijk ook wijzen op een afnemende gewildheid van het bezit bij de consument en dus op den duur leiden tot leegstand. Andersom kan een lage mutatiegraad weer een teken zijn van een hoge mate van tevredenheid van de consument. De geringe verhuisgeneigdheid draagt in dat geval ook bij aan stabiliteit in de buurt of wijk.

Interpretatie leegstand Aan de corporaties is gevraagd bij hun opgave onderscheid te maken in leegstand van woongelegenheden (langer dan drie maanden), die veroorzaakt wordt door marktomstandigheden, dan wel leegstand die voortvloeit uit projecten (projectleegstand).

Gemiddelde huurprijzen Naast de gemiddelde huurprijs per woongelegenheid is ook afzonderlijk de gemiddelde huurprijs van de huurwoningen en de onzelfstandig overige woongelegenheden weergegeven (ontleend aan onderdeel 2.2B van de dVi).

Huur in % van de Woz-waarde Door de huur/WOZ-verhouding weer te geven onstaat vergelijkenderwijs ook een beeld van de marktpositie van het bezit van corporaties. De achterliggende gedachte hierbij is dat dit percentage iets zegt over de verhouding tussen de deelmarkten huur en koop. Bij een laag percentage zal het voor huurders minder makkelijk en economisch minder rationeel zijn om de oversteek naar de koopsector te maken. De kans dat de huurmarkt verslechtert, wordt in dat geval kleiner geacht dan in het geval de verhouding huur/-WOZ-waarde aanmerkelijk hoger ligt.

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

In 2.1.2 is de huurprijsontwikkeling van het woningbezit van de corporatie te zien. Deze cijfers zijn vanaf verslagjaar 2009, net zoals de huurprijsgegevens in tabel 2.1.1, gebaseerd op de huursom zoals opgegeven in onderdeel 2.2B van de dVi. De weergegeven cijfers van voorgaande jaren zijn gebaseerd op onderdeel 5.2 van de dVi (rekenkundig ten behoeve van de Wet op de huurtoeslag (Wht) bepaalde huur). Deze data zijn dus niet afgeleid van de huuropbrengsten uit de winst- en verliesrekening uit het hoofdstuk Financiële verantwoording uit de dVi, waarin ook de huurinkomsten van niet-woongelegenheden en de huurderving verwerkt zijn.

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

Deze tabel maakt duidelijk in welk prijssegment het bezit zich bevindt. Dit geeft vervolgens inzicht in de geschiktheid van de woningvoorraad voor het huisvesten van lagere inkomens binnen de regionale woningmarkt.
Er wordt onderscheid gemaakt in de huurklassen goedkoop, betaalbaar en duur onder respectievelijk boven de huurtoeslaggrens. Grenzen vastgesteld op 1 januari 2012 en gelden voor 2012, op basis van de Wht:

- **Goedkoop** (maandhuur tot € 366,37)
- **Betaalbaar** (maandhuur vanaf € 366,37 tot € 561,98)
- **Duur** (tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 561,98 tot € 664,66, boven huur toeslaggrens: maandhuur vanaf € 664,66)

2.1.4 Toewijzingen 2009-2012

Onder toewijzingen wordt hier verstaan het aantal huishoudens waaraan de corporatie in het verslagjaar een woongelegenheid heeft toegewezen. Het betreft hier de toewijzingen in het verslagjaar en dus niet de verdeling van huishoudens over het totale bezit. In de tabel wordt weergegeven welk deel van de toewijzingen door de corporatie in de afgelopen jaren betrekking had op huishoudens met een inkomen binnen de inkomensgrens uit de Wht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Binnen deze huishoudensgroepen wordt nog onderscheid gemaakt in twee leeftijdsklassen en twee inkomensgroepen. Voor de vier huishoudensgroepen die in de Wht worden onderscheiden luiden de inkomensgrenzen van 1 januari tot en met 31 december 2012 als volgt:

- **Eenpersoonshuishouden <65 jaar tot € 22.025,-** (art. 14 a Wht)
- **Meerpersoonshuishouden <65 jaar tot € 29.900,-** (art. 14 b Wht)
- **Eenpersoonsouderenhuishouden ≥65 jaar tot € 20.675,-** (art. 14 c Wht)
- **Meerpersoonsouderenhuishouden ≥65 jaar tot € 28.225,-** (art. 14 d Wht)

Het aandeel passende toewijzingen geeft aan in hoeverre de corporatie in staat was in de afgelopen jaren de vrijgekomen huurwoningen passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria ontleend aan de Wht. Een 'te dure toewijzing' is een toewijzing van een dure huurwoning aan een huishouden met een inkomen binnen de inkomensgrenzen uit de Wht. Een 'te goedkope toewijzing' betreft de toewijzing van een goedkope huurwoning aan een huishouden met een inkomen buiten de inkomensgrenzen uit de Wht. 'Passende toewijzingen' betreffen alle overige toewijzingen, dus alle toewijzingen na aftrek van te dure en te goedkope toewijzingen.
Bij het beoordelen van de toewijzingen van de corporatie is ook de hoogte van de mutatiegraad (zie tabel 2.1.1) van belang. Een hoge mutatiegraad biedt immers over het algemeen meer mogelijkheden om passend toe te wijzen.

2.1.5 Aangegane huurovereenkomsten

In het besluit op 15 december 2009 van de Europese Commissie en in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 4, lid 1) is één van de belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen voor staatssteun dat bij nieuwe verhuringen ten minste 90% van de woningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens van € 664,66 (prijspeil 2012) toegewezen dient te worden aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 34.085,- (prijspeil 2012). Deze tabel geeft aan in hoeverre is voldaan aan de 90%-toewijzingsnorm.

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding

In het woningwaarderingsstelsel (WWS) worden aan het bezit punten toegekend voor zowel woningtechnische (bijvoorbeeld oppervlakte van de woning) als omgevingsgerelateerde factoren (woonomgeving). Op deze wijze wordt met het aantal punten voor elke huurwoning de kwaliteit bepaald. In de tabel is afzonderlijk het gemiddeld aantal punten woningwaardering met betrekking tot de oppervlakte van de huurwoningen weergegeven. De gemiddelde puntprijs wordt bepaald door de gemiddelde huurprijs van de huurwoningen (ontleend aan onderdeel 2.2B van de dVi) te delen door het gemiddelde aantal WWS-punten van de huurwoningen. Dit biedt vervolgens een indicatie voor de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit (naast andere indicatoren zoals de huur/WOZ-verhouding, zie tabel 4.1.2).

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Het eerste deel van deze tabel laat zien welke investeringen gemoeid zijn met het op peil houden van de kwaliteit van de verhuureenheden. Klachtenonderhoud betreft hierbij het onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers. Mutatieonderhoud betreft het onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden, nadat deze vrijkomen, weer verhuurbaar te maken en planmatig onderhoud is het onderhoud dat de corporatie in een meerjarenonderhoudsplanning heeft opgenomen. Hier valt overigens ook het 'groot onderhoud' onder, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplanning worden samengevoegd. In het tweede deel van deze tabel is de post woningverbetering weergegeven. Deze post betreft die maatregelen die het woongerief van een woongelegenheid verbeteren, respectievelijk de levensduur verlengen en die als zodanig leiden tot een stijging van de bedrijfswaarde. Ook de kosten van splitsing of het samenvoegen van woongelegenheden zonder dat dit gepaard gaat met ingrijpende (ver)nieuwbouw vallen onder dit begrip. In het derde deel van deze tabel is de post investeringen in energie weergegeven. Het onderdeel kosten energiemaatregelen geeft de omvang van de investeringen weer. Daarnaast wordt ook het aantal energieinvesteringen vermeld.

2.2.3 Wonen en zorg

Bij deze tabel zijn de volgende definities gehanteerd:

Ouderen- of gehandicaptenwoning Een woning die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plushuishouden c.q. aan een gehandicapte.

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen Vormen van (semi)zelfstandig wonen voor (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en -thuislozen, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden, et cetera.

Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen Deze woongelegenheden maken deel uit van een gebouwencomplex of deel van een gebouw waarin vormen van zorg- en dienstverlening kunnen worden verricht (bijvoorbeeld verpleeghuizen, verzorgingshuizen, bejaardentehuizen, kinder- en sociale tehuizen, woonzorgcomplexen, etc.).

Nultredenwoning Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Toewijzingen aan ouderen Het aantal toewijzingen aan ouderen is ontleend aan de toewijzingstabellen (zie 2.1.4), waarin de toewijzingen aan hoofdbewoners jonger dan 65 jaar en 65 jaar en ouder gespecificeerd worden.

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

Het gaat hier om de uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Het gaat hier niet om de zogenaamde productiemaatregelen rond woongelegenheden (zoals nieuwbouw, verkoop, aankoop, sloop en ingrijpende verbetering).

Maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid worden onderscheiden in:

- **Sociale activiteiten**: wijkgebonden lasten voor ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken, wijkschouw, etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid, etc.
- **Fysieke activiteiten**: wijkgebonden lasten voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffitiverwijdering, etc. en individuele lasten voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken, etc.

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

Bij deze tabel zijn de volgende definities gehanteerd:

Nieuwbouw van woongelegenheden voor verhuur Het aantal nieuw gebouwde woongelegenheden bestemd voor eigen verhuur dat in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar in bezit van de corporatie is, respectievelijk wordt toegevoegd en daarmee in exploitatie wordt genomen. Nieuw gebouwde woongelegenheden die voor directe verkoop zijn bestemd en de nieuwbouw voor verhuur door derden zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Aankoop Alle woongelegenheden die in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar door de corporatie zijn of worden aangekocht.

Verkoop Alle woongelegenheden die in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar zijn of worden verkocht. Nieuw te bouwen woongelegenheden die voor verkoop bestemd zijn blijven buiten beschouwing bij het aantal te verkopen woongelegenheden.

Sloop Alle woongelegenheden die naar verwachting in het desbetreffende verslag- c.q. prognosejaar zijn of worden gesloopt.

Nieuwbouw koopwoningen Woningen die de corporatie, al dan niet via een verbinding met een andere rechtspersoon, in het verslagjaar heeft opgeleverd of in het prognosejaar gaat opleveren. Het betreft woningen die niet voor de verhuur maar voor de verkoop bedoeld zijn. Het betreft in deze tabel de gegevens van de TI inclusief haar verbindingen.

2.3.2 t/m 2.3.4 Realisatie-indices nieuwbouw, sloop en verkoop

Met de Realisatie-index wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen c.q. afgesproken heeft met de stakeholders.

Er worden drie aparte indices gepresenteerd:

- **De Realisatie-index voor nieuwbouw**. Hierbij zijn huur en koop samen genomen, want deze zijn in de planpraktijk van corporaties nogal eens uitwisselbaar.
- **De Realisatie-index voor sloop**. Hierbij speelt de veronderstelling dat met name in herstructureringswijken de sloop van woningen ook het startpunt vormt in het herstructureringsplan en dat stagnatie daarin vaak ook (onvermijdelijk) leidt tot stagnatie van nieuwbouw in die wijken. Het apart presenteren van nieuwbouw en sloop bevordert dan het inzicht.
- **De Realisatie-index voor verkoop**. Hier heeft men te maken met ander type afhankelijkheden die consequenties kan hebben voor het realiseren van voornemens dan bij nieuwbouw en sloop. Bij de berekening van deze index zijn de aantallen verkopen aan eigen verbindingen buiten beschouwing gelaten. Bij de raming van de verkoopaantallen zijn twee variabelen van belang. Ten eerste het aantal woningen dat beschikbaar is voor verkoop (ook wel verkoopvijver genoemd). Ten tweede de inschatting van de mutatiegraad. Bij de realisatie kan een afwijking ontstaan omdat er minder woningen beschikbaar zijn voor verkoop (bijvoorbeeld: het duurt langer om tot afspraken met de gemeente te komen of het splitsen in appartementsrechten kost meer tijd). Daarnaast kan een daling van de mutatiegraad ook tot gevolg hebben dat er daadwerkelijk minder woningen kunnen worden verkocht.

Elke van deze drie indices wordt opgebouwd op basis van realisaties van de prognoses uit drie verslagjaren. Voor de CiP 2013 gaat het om het:

- Realisatiepercentage 2010-2012 van prognoses uit de dPi 2009.
- Realisatiepercentage 2011-2012 van prognoses uit de dPi 2010.
- Realisatiepercentage 2012 van prognose uit de dPi 2011.

Bij de bepaling van het realisatiepercentage zijn zowel de activiteiten in de TI als de activiteiten in de verbindingen van de TI meegenomen. Van elk van deze drie verslagjaren wordt het gemiddelde berekend, waarbij elk jaar even zwaar meeweegt. Daarbij wordt per verslagjaar zowel een over- als onderschrijding negatief gewaardeerd. Ook een overschrijding duidt er immers op dat de corporatie minder goed heeft geprognosticeerd. Dus een overschrijding van 20% van de realisatie leidt tot een Realisatie-index van 0,8, terwijl een onderschrijding van 20% niet gerealiseerde productie eveneens tot een Realisatie-index van 0,8 leidt.

In verband met rekenkundige verwerking van nulwaarden en het effect daarvan op de uitkomsten zijn daarbij de door corporatie opgegeven nullen in prognoses niet als 0 maar als 0,5 gewaardeerd. Een uitkomst van de Realisatie-index van 1,0 geeft aan dat de realisaties van de corporatie precies gelijk zijn aan haar voornemens. Naarmate het cijfer lager is dan 1,0 wordt het verschil tussen realisaties en voornemens groter.

3 Bedrijfsvoering

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijfsvoering van de corporatie. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe de corporatie er als bedrijf voor staat in vergelijking tot de andere corporaties in de referentiegroep en de landelijke gemiddelden. Daarbij wordt nader gekeken naar de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan, de inkomsten uit de woningexploitatie en de kosten en opbrengsten van de belangrijkste productiemaatregelen die gerealiseerd worden. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met het kengetal 'rentedekkingsgraad' waarmee wordt aangegeven in welke mate de rentelasten gedekt kunnen worden.

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten) verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgave van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening. In de CiP is de specificatie van de berekening van de netto bedrijfslasten weergegeven. Verder is weergegeven wat de hoogte van het bedrag van de netto bedrijfslasten exclusief uitgaven aan leefbaarheid is. Uitgaven leefbaarheid zijn ontleend aan onderdeel 5.4 van de dVi, waarbij het bedrag dat de corporatie bij "Onder onderhoud opgenomen uitgaven leefbaarheid" heeft opgegeven, afgetrokken is van het totale bedrag aan leefbaarheid.

Pro-rata aftrek BTW op gemengde kosten Een corporatie heeft vaak zowel BTW belaste activiteiten als BTW vrijgestelde activiteiten. BTW op kosten die volledig betrekking hebben op vrijgestelde prestaties (verhuur van woningen of verkoop van bestaand bezit) komt niet voor aftrek in aanmerking. Kosten die volledig zien op belaste prestaties (verkoop van nieuwe woningen) mag de corporatie in aftrek brengen. BTW op kosten die niet specifiek kunnen worden toegerekend aan belaste of vrijgestelde activiteiten (gemengde kosten) kan pro-rata terug worden gevraagd volgens de verhouding; belaste omzet / totale omzet. Bij veel corporaties is de teruggave over één of meerdere jaren ten gunste van de overige bedrijfslasten of -opbrengsten verantwoord. Dit is niet gecorrigeerd in de netto bedrijfslasten.

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten

In tabel 3.1.2 is de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten geïllustreerd door het stijgingspercentage van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid in de periode 2009-2012 weer te geven.

3.2 Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht in mindering te brengen op de huuropbrengsten, opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie. De netto kasstroom per verhuureenheid geeft een indicatie van middelen die vanuit de verhuur beschikbaar komen om overige lasten te voldoen (en investeringen te verrichten). Tevens wordt de netto kasstroom weergegeven na aftrek van overige lasten zoals renteuitgaven, vennootschapsbelasting en heffingen bijzondere projectsteun en sanering. Bij deze berekening zijn ook rentebaten en overheidsvergoedingen meegenomen.

3.3 Kosten en opbrengsten productie

Tot verslagjaar 2011 betreft deze informatie een weergave van de feitelijke projectkosten uit de dVi. Door een wijziging in de dVi-opvraag wordt voor dit onderdeel vanaf 2011 de projectinformatie uit de dPi gebruikt. Het gaat hier niet om de kasstromen (uitgaven), maar om de aan projecten toe te rekenen kosten. Het betreft de bruto stichtingskosten zonder dat daarop een mogelijk onrendabele top in mindering is gebracht, maar wel onder aftrek van eventueel (te) ontvangen subsidies.

3.3.1 Nieuwbouw huur

Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen Het betreft hier de totale bruto stichtingskosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overig (gesaldeerd met subsidies), van nieuwbouw huurwoningen. Daarnaast is de gemiddelde aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen weergegeven.

Onzelfstanding overige wooneenheden Deze categorie betreft de bruto stichtingskosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overig (gesaldeerd met subsidies), voor nieuwbouw van onzelfstandige overige wooneenheden.

Nieuwbouw overige woongelegenheden Deze categorie betreft de bruto stichtingskosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overig (gesaldeerd met subsidies), voor de overige woongelegenheden.

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Het betreft hier de totale bruto stichtingskosten inclusief BTW voor nieuwbouw van koopwoongelegenheden. Onder netto verkoopresultaat wordt verstaan de netto verkoopprijs onder aftrek van de stichtingskosten en van verkoop- en bemiddelingskosten, exclusief vennootschapsbelasting over het resultaat. Verder is in de CiP ook aangegeven bij welk percentage van de verkopen (dVi) de corporatie een korting heeft verstrekt.

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Het betreft hier uitsluitend de gegevens met betrekking tot verkoop aan particuliere huishoudens en niet de gegevens met betrekking tot verkoop aan andere verhuurders. Onder de verkoopprijs van bestaande woongelegenheden bij verkoop als koopwoning, wordt verstaan het bedrag dat aan de koper in rekening is gebracht. Eventuele bijkomende kosten die direct samenhangen met de verkoop van woongelegenheden zoals taxatie-, makelaars- en notariskosten, zijn weergegeven onder verkoopkosten. Verder is in de CiP ook aangegeven bij welk percentage van de verkopen de corporatie een korting (dVi) heeft verstrekt.

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Het gaat hierbij om de door de corporatie opgegeven uitgaven voor verbeteringen en renovaties. Bij dit onderdeel zijn zowel verbeteringen en renovaties met betrekking tot woongelegenheden als niet-woongelegenheden meegenomen. Hoewel verbeteringen en renovaties veelal zowel een rendabel als een onrendabel kennen, gaat het hier om de totale uitgaven voor verbetering en renovatie.

3.3.5 Sloop woongelegenheden

In dit onderdeel worden de feitelijke kosten voor slopen, bouwrijp maken, bodemsanering en overige kosten weergegeven.

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Het bedrag aan verliezen op niet gerealiseerde projecten wordt ontleend aan dVi onderdeel 3.2.8.

3.4 Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. De berekening van de rentedekkingsgraad is gebaseerd op de netto kasstroom, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffingen bijzondere projectsteun en sanering gedeeld door de betaalde rente minus de ontvangen rente.

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele verschillende waarden die aan het vastgoed worden toegekend (bedrijfswaarde, WOZ-waarde) en de langlopende leningen. Enkele kengetallen als de 'schuldverdienratio' kunnen behulpzaam zijn bij het verkrijgen van nader inzicht in de financiële positie. Ook hier worden de gegevens afgezet tegen het gemiddelde uit de referentiegroep en de landelijke gemiddelden.

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

De door corporaties opgegeven bedrijfswaarde Deze laat de verdiencapaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met schattingen van toekomstige uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde kan bij individuele corporaties sterk worden beïnvloed door eventueel in de bedrijfswaarde opgenomen toekomstige verkoopopbrengsten en de restwaarde van het bezit. Omdat de inkomsten en uitgaven per jaar zijn uitgedrukt in euro's van dat jaar, worden deze via een zogenoemde contantmakingsfactor (de disconteringsvoet) naar het basisjaar teruggerekend, dat wil zeggen uitgedrukt in euro's van het betreffende basisjaar.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde De wet- en regelgeving op het gebied van de jaarverslaggeving biedt grote vrijheid ten aanzien van de wijze waarop de bedrijfswaarde wordt berekend. In de praktijk blijkt ook dat verschillende benaderingen worden gehanteerd. Dit leidt ertoe dat gelijke omstandigheden door afzonderlijke corporaties verschillend kunnen worden gewaardeerd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het inzicht in de financiële positie en de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Om deze reden voert CFV bij de beoordelingsmethodiek zeven uniformeringsslagen door ten aanzien van de opgegeven bedrijfswaarde.
De bedrijfswaarde na uniformering wordt door CFV de 'volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' genoemd. Het is de waarde die voortvloeit uit een voortgezette exploitatie van de woongelegenheden door de corporatie.

Bij de uniformering worden de volgende zeven stappen toegepast:

- **Moment van disconteren**
  Het is niet mogelijk om voor alle afzonderlijke kasstromen exact te bepalen op welk moment deze worden gerealiseerd. Om deze reden wordt bij discontering veelal een aanname gedaan met betrekking tot het moment van realisering van de kasstromen. Het is onder normale omstandigheden echter niet realistisch om te veronderstellen dat alle kasstromen op 1 januari of 31 december worden gerealiseerd. Om deze reden veronderstelt CFV dat de exploitatiekasstromen gemiddeld halverwege het jaar worden gerealiseerd. Indien een corporatie anders heeft gedisconteerd, wordt dit bijgesteld.
- **Verkoopportefeuille**
  Het inrekenen van toekomstige verkoopopbrengsten kan een grote invloed op de hoogte van de bedrijfswaarde hebben. Sommige corporaties rekenen te verwachten verkoopopbrengsten wel in, andere doen dat niet. Vanuit het uitgangspunt dat de bedrijfswaarde gebaseerd is op een voortgezette exploitatie en ten behoeve van een onderlinge vergelijkbaarheid, worden eventueel ingerekende verkoopopbrengsten buiten beschouwing gelaten.
- **Parameters**
  De stijgingsparameters voor inflatie zijn exogene variabelen. CFV leidt uit externe bronnen de inflatieverwachting af. Deze wordt voor alle corporaties gehanteerd. De huurstijging is deels afhankelijk van de inflatieverwachting en deels van het beleid van de corporatie. Het beleid van de corporatie zelf is mede afhankelijk van de marktmogelijkheden maar ook van wetgeving. CFV hanteert in de uniformering een bandbreedte bij de eventuele aanpassing van de stijgingsparameter van de corporatie. Voor de eerste vijf prognosejaren levert dit een marge op ten opzichte van de inflatieverwachting. Vanaf het zesde jaar hanteert CFV hiervoor de inschatting van het evenwichtniveau voor de inflatie. Ook voor de huurderving onderkent CFV een bandbreedte.
  De beheerlastenstijging is gelijk aan de verwachte inflatie plus 1 procentpunt. Voor de onderhoudslastenstijging geldt in het eerste jaar een stijging gebaseerd op een raming van het CPB. Vanaf het vierde prognosejaar is de onderhoudslastenstijging gelijk aan de verwachte inflatie plus 1 procentpunt. In de tussenliggende jaren ontwikkeld het stijgingspercentage zich lineair van het percentage in het eerste prognosejaar tot het langetermijnevenwicht in prognosejaar 4.
- **Heffing**
  Op basis van de geldende heffing ten behoeve van de bijzondere projectsteun betrekt CFV deze post in de uniformering.
- **Levensduur**
  Het is in het kader van de uniformering van belang dat bij corporaties met vergelijkbare kenmerken van het bezit, een vergelijkbare gemiddelde restant levensduur wordt gebruikt bij de bepaling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

Door CFV wordt de gemiddelde restant levensduur bij corporaties opgevraagd. Bij de uniformering wordt deze opgaaf vervolgens vergeleken met de gemiddelde restant levensduur van corporaties met dezelfde kenmerken van de vastgoedportefeuille. CFV neemt de gemiddelde restant levensduur van de corporatie over zolang deze niet meer dan drie jaar afwijkt van de gemiddelde restant levensduur van corporaties met vergelijkbare kenmerken van het bezit. Voor het deel dat de gemiddelde restant levensduur de bandbreedte overschrijdt, wordt deze gecorrigeerd. Het is mogelijk dat op basis van nader onderzoek in bijzondere gevallen is afgeweken van de genoemde bandbreedte.

- **Restwaarde**
  De opgegeven restwaarden van de in de sloopportefeuille opgenomen woongelegenheden worden door CFV ongecorrigeerd geaccepteerd aangezien er hierbij veelal sprake is van een op basis van concrete plannen bepaalde restwaarde. Met betrekking tot de niet in de sloopportefeuille opgenomen woongelegenheden worden uniforme bedragen gehanteerd. Indien de gehanteerde restwaarde afwijkt van deze bedragen wordt een correctie op de opgegeven bedrijfswaarde toegepast. Het is mogelijk dat op basis van nader onderzoek in bijzondere geval len is afgeweken van de genoemde bandbreedte.
- **Lastenniveau**
  Bij de uniformering van de bedrijfswaarde naar de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde confronteert CFV het lastenniveau voor woongelegenheden dat uit de bedrijfswaarde kan worden afgeleid met het lastenniveau gebaseerd op aangeleverde kasstroomprognoses voor de eerste vijf jaar plus een aanvullende lastenschatting voor de resterende levensduur.
  Indien het lastenniveau dat uit de bedrijfswaarde is afgeleid, sterk afwijkt van een gemiddelde dat is afgeleid uit de (aangevulde) kasstroomprognose, zullen de lasten in de bedrijfswaarde naar boven worden bijgesteld. Het is mogelijk dat op basis van nader onderzoek in bijzondere gevallen is afgeweken van genoemde handelswijze.

Meer informatie over deze uniformering is te vinden in door CFV in 2008 gepubliceerde brochure ’De volkshuisvestelijk exploitatiewaarde’ (zie www.cfv.nl).

4.1.2 WOZ-waarde

Bij de weergegeven waarden gaat het om de WOZ-waarden per ultimo 2010, 2011 en 2012 met een waardepeildatum van 1 januari 2009 resp. 2011 en resp. 2012 van woongelegenheden die in exploitatie zijn per 31 december 2010, resp 2011 en resp. 2012.

4.1.3 Kengetallen vastgoed

De verhouding tussen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en WOZ-waarde geeft aan in hoeverre de waardering als koopwoning ten opzichte van de huurwoning, onder de veronderstelling van voortgezette exploitatie, uiteenloopt. Het kengetal volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/huur geeft aan hoe de waarde van het vastgoed zich verhoudt tot de jaarhuur. De restant levensduur na uniformering geeft op portefeuilleniveau de gemiddelde resterende levensduur van het bezit weer na de plausibiliteitstoets die plaatsvindt op de opgaaf van de corporatie.

4.1.4 Grondposities

Veel corporaties hebben grond verworven voor toekomstige woningbouw. In deze tabel wordt de totale waarde van de grondposities zoals verantwoord onder de materiële vaste activa in exploitatie, de materiële vaste activa in ontwikkeling, de overige activa en off balance weergegeven. De waarden zijn uitgedrukt per verhuureenheid en worden vergeleken met de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Met ingang van de CiP 2011 is tevens het aantal m^2 weergegeven in de CiP alsmede de afwaardering als gevolg van waardemutaties.

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

De informatie over de niet verkochte nieuwbouw koopwoningen betreft de aantallen en bedragen (opgenomen balanswaarde) van de nog te verkopen opgeleverde woningen en de aantallen en bedragen (opgenomen balanswaarde) van de nog te verkopen in aanbouw zijnde koopwoongelegenheden.

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Met ingang van 2011 is in de CiP informatie opgenomen over de aantallen onder voorwaarden, zoals KoopGarant en MGE, verkochte woongelegenheden.

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

De waarde van de langlopende leningen en kortlopende schulden wordt ontleend aan onderdeel 3.1.1 van de dVi.

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening. In deze berekening is het gemiddelde van de waarde van de leningenportefeuille per 1 januari 2012 en 31 december 2012 genomen.

4.2.3 Ontwikkeling aflossingsratio

De ratio geeft weer welke welk percentage van de lange schuld zou kunnen worden afgelost op basis van de exploitatie (kasstroom) na rente. De ratio is zowel weergegeven vanuit de posten in de winst- en verliesrekening als uit de operationele kasstroom in de kasstroomprognose. De 2% aflossingsfictie wordt in dit verband vaak als signalering gebruikt.

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen per vhe

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringvoet. De verhouding volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ten opzichte van de rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen geeft de waarde weer van het vastgoed ten opzichte van de actuele waarde van de leningenportefeuille. Zij geeft onder meer een indicatie voor de mate waarin de corporatie is gefinancierd met vreemd vermogen. De ‘loan to value’ geeft de verhouding langlopende schulden ten opzichte van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde resp. WOZ-waarde weer. Deze verhouding is een indicatie voor de dekking aan van de langlopende schulden.

5 Financiële positie en perspectief

In de brochure 'Nieuwe beoordelingsmethodiek' wordt nader ingegaan op de diverse onderdelen van de gehanteerde methodiek (zie www.cfv.nl). In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bouwstenen uit deze methodiek gepresenteerd.

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

In de methodiek neemt het begrip volkshuisvestelijk vermogen een belangrijke plaats in. Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een nadere waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Het volkshuisvestelijk vermogen is het vermogen van de woningcorporatie met als uitgangspunt de continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie. Een belangrijke factor bij de bepaling van dit vermogen is de bedrijfswaarde. Ten behoeve van de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties wordt de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde in zeven stappen geüniformeerd tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Hieraan ligt het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' ten grondslag. Bij punt 4.1.1 van deze Toelichting wordt nader op deze uniformering van de bedrijfswaarde ingegaan.

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015-2017

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen zoals geformuleerd onder 5.1 maar dan in beeld gebracht voor 2015 en 2017, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

Via een risicobepaling wordt vastgesteld hoe de financiële positie is. Het volkshuisvestelijke vermogen moet voldoende zijn om op balansdatum met 95% zekerheid de risico's op te kunnen vangen. Dit wordt in kaart gebracht aan de hand van de 'value at risk'-benadering. Eerst worden de kasstromen inzichtelijk gemaakt op basis van de meest waarschijnlijke ontwikkeling. Dan worden diezelfde kasstromen bepaald op basis van een 'slecht weer scenario' uitgaande van een zekerheidsgrens van 95%. Dit betekent dat er een 95% kans is dat de feitelijke ontwikkeling een positiever beeld laat zien. Het verschil tussen beide kasstromen levert het risico, uitgedrukt in euro's, op dat een corporatie loopt.

Om het feitelijke risico te bepalen worden risicogebieden en risicobronnen onderscheiden. De risicogebieden zijn gekoppeld aan de balansposten en activiteiten van de corporatie en hebben betrekking op zaken als exploitatie, financieringen, deelnemingen, beleggingen en verplichtingen. De risicobronnen geven aan waardoor risico kan worden veroorzaakt.

CFV onderkent in zijn methodiek drie bronnen van risico:

Het marktrisico Dit betreft het risico dat door een negatieve marktontwikkeling de waarde van het bezit of de opbrengst van grondposities, niet verkochte gereedgekomen koopwoningen (voorraden) en de opbrengst van de productie van nieuwbouw koop (reeds aangegane verplichtingen) lager is dan verwacht. Het concept van value at risk is hierbij ook gebruikt. De onzekerheid over de ontwikkeling van de koopprijs wordt door CFV meegenomen onder de marktrisico’s.

Het macro-economische risico Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling. Voor wat betreft de rente wordt er onderscheid gemaakt tussen geborgde en niet-geborgde financiering.

Het operationele risico Dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen. Dit risico kan in vele verschillende vormen naar voren komen en is lastig op voorhand te meten en te rapporteren. Wel hangen de risico’s uiteraard af van de omvang van de activiteiten en kan aangegeven worden in welke omstandigheden (bijvoorbeeld kwaliteit van het risicobeheer, professionaliteit van de organisatie) het risico groter of kleiner is. Bij de beoordeling van de solvabiliteit neemt CFV bij de bepaling van het operationeel risico alleen de risicogebieden deelnemingen, aangegane verplichtingen koop en huur en treasury mee.

Totaalrisico plus Vpb-beklemming Het totaalrisico is de resultante van de drie risicobronnen die hiervoor zijn beschreven. Omdat het om onafhankelijke risico’s gaat, kan niet volstaan worden met een simpele optelling. Bij onafhankelijke risico’s vindt optelling plaats door eerst de afzonderlijke bedragen te kwadrateren, vervolgens op te tellen en dan de wortel van deze telling te nemen. Het totaalrisico plus Vpb-beklemming is de optelling van het totaal risico sec en de Vpb-beklemming. Dit is de beklemming vanwege toekomstige vennootschapsbelastingverplichtingen.

5.4/5.5 Risicobeoordeling prognoses

De risicobronnen markt, macro-economisch en operationeel blijven ook hier van kracht. Wat verandert, is dat er risicogebieden bij komen en afvallen. Dit hangt samen met de aard van het oordeel. In de beoordeling van de prognoses staan de activiteiten centraal en in de beoordeling van het verslagjaar de financiële positie op balansdatum, rekeninghoudend met alleen een aantal harde verplichtingen. Daarnaast kan als gevolg van de activiteiten, de financiële omvang van een risicogebied wijzigen. Ook hier dient rekening mee te worden gehouden bij de bepaling van het risico in de prognoseperiode. Onderstaand wordt per risicobron uiteengezet wat de kern is van het verschil bij de bepaling van het risicobedrag in vergelijking met de risicobenadering zoals die is beschreven bij 5.3.

Marktrisico Het marktrisico voor de vastgoedportefeuille wordt op dezelfde manier bepaald als bij het verslagjaar. Alleen de verandering van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de portefeuille leidt via weging tot een ander risico ten opzichte van het risico dat in de startpositie is bepaald. Het marktrisico voor aangegane verplichtingen koopwoningen verdwijnt. Hiervoor komt in de plaats de geraamde productie nieuwbouw verkoop in de vijf prognosejaren, inclusief 2012. Daarnaast wordt het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad toegevoegd (prijsrisico).

Macro-economisch risico Het risico vanwege de inflatie- en bouwkosten-inflatieschok wordt voor de vastgoedportefeuille ultimo de prognoseperiode op dezelfde manier uitgewerkt als bij de bepaling van de startpositie. De risicogebieden financiering (nieuwe financieringsbehoefte vanwege de voorgenomen activiteiten en renteconversies), nieuwbouw, sloop en verbetering (omzet) worden toegevoegd aan de risicobepaling. Bij de financieringsbehoefte (en de renteconversies) heeft dit betrekking op het verschil tussen de verwachte rente en de rente uitgaande van de schokbenadering (ingeval er geen afspraken zijn gemaakt over de financieringsbehoefte en de renteconversies). Het verschil in rente, gekapitaliseerd in de rentabiliteitswaardecorrectie, wordt als risicobedrag toegevoegd. Op basis van de productieraming van de corporatie kan het inflatierisico over de investeringen worden bepaald. Ook dit aldus bepaalde bedrag wordt toegevoegd aan het risicobedrag.
Bij de bepaling van het totaal macro-economisch risico wordt rekening gehouden met samenhangen tussen risico's.

Operationeel risico De benadering van de deelnemingen blijft in beginsel onveranderd. Bij het operationeel risico van de treasury wordt ook informatie uit de prognoses gebruikt om het risicobedrag vast te stellen. Het operationeel risico vanwege verplichtingen (koop, huur) verschuift naar investeringen in de nieuwbouw van huur- en koopwoningen. De benadering is overigens vergelijkbaar als bij de verplichtingen, alleen de tijdshorizon loopt tot het einde van de prognoseperiode. Ook voor geraamde aankopen, te slopen eenheden en verbeteringsuitgaven wordt een operationeel risico gehanteerd. Het operationeel risico vanwege de verkoop van het bestaand bezit wordt ook meegenomen.

Opslag marktwaardetoets Indien de marktwaarde van de portefeuille minder dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde dan wordt het risicobedrag verhoogd met 5% van het geüniformeerde balanstotaal. De mogelijkheid om woningen te verkopen bij tegenvallende ontwikkelingen wordt dan onvoldoende aanwezig geacht (c.q. vraagt een te grote inbreuk op het beginsel van volkshuisvestelijke continuïteit).

Totaalrisico De optelling van de risicobedragen van de afzonderlijke risicobronnen verloopt identiek als bij het verslagjaar.

Centraal Fonds Volkshuisvesting
Oude Utrechtseweg 19
Postbus 107
3740 AC BAARN
T 035 695 40 70
E info@cfv.nl
www.cfv.nl

‘Corporatie in Perspectief’ 2013 is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De toelichting biedt ondersteuning bij de interpretatie van de Analyse. Er wordt ingegaan op de gehanteerde begrippen en definities in de grafieken en tabellen. De Toelichting sluit aan op de indeling van de Analyse.

Centraal Fonds Volkshuisvesting